



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3185/2016
EXP. ADM. No. TM-000372/2016

INSTRUCTIVO

A LOS C.C. ROSENDA MARIA ALEMAN GONZALEZ Y
ROSARIO GONZALEZ IBARRA.
HIPNOTISTA No.1450
FRACCIONAMIENTO UNION ANTORCHISTA
MONTERREY, N. L.
PRESENTE.-

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 19-diecinove días del mes de Octubre del año 2016-dos mil dieciséis.-----

VISTO.- El expediente administrativo No. TM-000372/2016, formado con motivo de la solicitud presentada el día 10-diez de Agosto del 2016-dos mil dieciséis por los C.C. **ROSENDA MARIA ALEMAN GONZALEZ Y ROSARIO GONZALEZ IBARRA**, como propietarios del inmueble ubicado en la calle **HIPNOTISTA No. 1450, FRACCIONAMIENTO UNION ANTORCHISTA**, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 84-594-052, acompañan copia simple de la constancia de celebración del contrato de compra venta del inmueble que nos ocupa y que fue firmado el 16 de Diciembre del 2013 se demuestra con el número de Escritura Pública 3056 de fecha 22 de Marzo del 2004, ante el Notario Público Número 37 con ejercicio en esta Ciudad, Lic. Gustavo Nelson cerrillo Rodríguez, respecto al predio citado a nombre de los solicitantes; mediante la cual solicitan la autorización de la **REGULARIZACION DE LICENCIA DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DE ABARROTÉS BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA**, en el predio antes citado, el cual se conforma de una superficie total de 141.99 metros cuadrados, y una construcción total de 251.26 metros, en cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de uso complementario únicamente corresponden a 28.35 metros cuadrados de construcción por aprobar para el giro solicitado, el resto de la construcción, es decir, 222.91.57 metros cuadrados, se mantendrá con el uso de casa habitación unifamiliar; Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y, encontrándose los siguientes-----

ANTECEDENTES:

1. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, autorizó la Licencia de Construcción para Regularización de casa Habitación, bajo el número de expediente. CH-001085-15, de fecha 24-veinticuatro de Julio del año 2015-dos mil quince, para una superficie de 141.99 metros cuadrados del predio en cuestión.

Que el expediente fue integrado con la solicitud, las constancias relativas a la propiedad del predio en cuestión, dictámenes, proyecto arquitectónico, oficios y las demás constancias necesarias que servirán para normar el criterio de esta Dependencia Municipal; visto lo de cuenta, lo que debió verse y con base en el artículo 360 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y;

CONSIDERANDO:

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV y V, 10 Fracciones XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 137 Fracción III, 191 fracciones III y X, 226 Fracción I y II, 227 Fracción II y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; Artículos 1, 3 fracción II, 6, 8, 9 fracción I punto 4 inciso b), 14 fracción II, punto 2.1, 15 fracción III, 16, 20, 21 Fracción IV, 22, 23, 139, 156, 157, 158, 159, 161, 162 fracciones I a XV y 168 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; Artículos 3 fracción IV,



OFICIO No. SEDUE 3185/2016
EXP. ADM. No. TM-000372/2016

5, 8, 9, 10, 11, 12, fracción I al VI, 13 fracción I II VIII IX, 14 fracción I II VII y VIII, 15 fracción I AL IV, 16 I al III, 17, 18 fracción I, 20, 40, 42, 44, 46, 49, 50, 52 fracción I y II, 54, 55, 58, 59 fracciones I al V, 61, 63, 66, 67, 79 fracciones I a la IV, 80, 81, 82, 99 fracciones I y II, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118 y 119, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey 86, 89, 90, 91 y 94 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 1, 16, fracción X, 93, 94 fracciones I, V, IX, XXXVIII, XLI y XLII, 95, 96 fracciones II y XII, 97, fracción VIII y 99 fracciones X, XI y XIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

II.- En el presente caso el giro que se pretende en el inmueble descrito, es solicitado en la modalidad de uso complementario a la vivienda, respecto del cual el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 08 de Julio de 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103-ciento tres, con fecha 15 de agosto del 2014, señala que en las zonas de usos Habitacional Multifamiliar (HM), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto Ligero (HML), Mixto Medio (HMM) y Mixto Intenso (HMI) serán permitidos los usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 30.00 metros cuadrados de construcción. Por lo cual es aplicable indicar lo establecido en el artículo 137 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León en donde señala: "La zonificación secundaria que establezcan en los programas de desarrollo urbanos de centros de población, se sujetarán a las siguientes categorías: "...III.- Complementarios o Compatibles: Son aquellos que apoyan y complementan al uso ó destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias, es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona..."

III. De lo anterior, y conforme al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, el predio en cuestión se encuentra en la DELEGACIÓN NORTE, DISTRITO CIUDAD SOLIDARIDAD, en donde la Zona es clasificada como HMM-HABITACIONAL MIXTO MEDIO, donde considerando dicha zona y los usos de suelo complementarios a la vivienda, señalados por el artículo 21 fracción IV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo es permitido el uso de 2.1.1.ABARROTES ya que es un área de 28.35 metros cuadrados, a la que se le dará dicho uso y la cual es señalada en el plano del proyecto presentado.

IV.- De acuerdo a la inspección física realizada por el personal adscrito a esta Secretaría en fecha 24 de Agosto del 2016, por personal adscrito a esta Secretaría se detecta lo siguiente: la edificación encontrada si corresponde a lo referido en el plano del proyecto presentado, se respetan los m2 del área del local, al momento de la visita no se realizan trabajos de construcción, Demolición o remodelación alguna.

Que de acuerdo a expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León

ACUERDA:

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **REGULARIZACION DE LICENCIA DE USO DE SUELO Y USO DE EDIFICACION PARA TIENDA DE ABARROTES BAJO LA MODALIDAD DE USO COMPLEMENTARIO A LA VIVIENDA EN UN AREA DE 28.35 METROS CUADRADOS**, en el predio antes citado ubicado en la calle HIPNOTISTA No. 1450, FRACCIONAMIENTO UNION ANTORCHISTA, jurisdicción de este municipio, e identificado con el número de expediente catastral 84-594-052, el cual cuenta con una superficie total de 141.99 metros cuadrados, En cuanto al Uso de Edificación, bajo la modalidad de uso complementario de **TIENDA DE ABARROTES** únicamente corresponde a 28.35 metros cuadrados de construcción para aprobar para el giro solicitado, el resto de la construcción, es decir 222.91 metros cuadrados se mantendrá con el uso de casa habitación unifamiliar.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:



SECRETARÍA DE

**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3185/2016
EXP. ADM. No. TM-000372/2016

A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica (Planos 1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.

a) Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), debiendo respetar de acuerdo al proyecto presentado, un área máxima de 28.35 metros cuadrados para el giro de TIENDA DE ABARROTES como uso complementario a la vivienda unifamiliar; debiendo desarrollarse las funciones propias del uso, únicamente por los miembros de la familia, en un área no mayor a 30.00 metros cuadrados ya que, cuando se utilice una superficie mayor a esta, se deberá cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento, arborización y todos los demás lineamientos urbanísticos que corresponden a la zona donde se ubique dicho inmueble, tal y como lo establece el artículo 26 del Reglamento de Zonificación del municipio de Monterrey.

b) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente.

c) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, no deberá cambiar el giro, ni su área de construcción aquí señalada (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).

d) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio para caso de siniestro.

e) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.

f) La presente resolución, no autoriza la venta de bebidas alcohólicas, ya que para lo cual, deberá realizar los trámites necesarios en el R. Ayuntamiento del municipio de Monterrey Nuevo León.

g) Queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas, de conformidad con lo establecido por el artículo 23 del Reglamento de Zonificación.

TERCERO. - Se hace del conocimiento al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos arriba citados, esta Autoridad Municipal iniciara el procedimiento administrativo correspondiente de acuerdo a su caso las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO. - La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para daries un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO. - La Licencia de Uso de Edificación perderá su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; de acuerdo con el artículo 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO. - Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apercibir a los interesados en términos del artículos 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

OFICIO No. SEDUE 3185/2016
EXP. ADM. No. TM-000372/2016

competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO.- De acuerdo a lo indicado en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante bajo su estricta responsabilidad, con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO.- Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría, comisionándose para tal efecto a la C. MARIA DE LOS ANGELES NUÑEZ PRADO.- Así Administrativamente actuando lo firman los C.C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología y Director de Control Urbano del Municipio de Monterrey Nuevo León.-----



LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
DIRECTOR DE CONTROL URBANO

LHBVHFRLEAM/SCS/lpa

LO QUE NOTIFICO A USTED POR MEDIO DEL PRESENTE, QUE ENTREGUE A UNA PERSONA QUE DIJO LLAMARSE José M. Hernández EN SU CARÁCTER DE Autarza de SIENDO LAS 11:55 HORAS DEL DÍA 17 DEL MES Noviembre DEL AÑO 2016

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE Ignacia Nuñez
No. DE NÓMINA 32144
FIRMA [Firma]

EL C. NOTIFICADO
NOMBRE Aurora Michael Hernandez Lopez
FIRMA [Firma]